

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第五庭

112年度訴字第87號

114年3月13日辯論終結

原告 和旺聯合實業股份有限公司

代表人 日恆興業有限公司（指定代表人：郭靖齊）

送達代收人：莊詠涵

送達代收人：林霓萱

被告 新北市政府

代表人 侯友宜（市長）

訴訟代理人 蕭仲好

陳郁涵 律師

上列當事人間都市更新事件，原告不服內政部中華民國111年11月18日台內訴字第1110052838號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、依行政訴訟法第111條第1項、第2項規定：「（第1項）訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或

01 行政法院認為適當者，不在此限。（第2項）被告於訴之變
02 更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或
03 追加。」本件原告起訴時訴之聲明為：「一、訴願決定（按
04 指內政部民國111年11月18日台內訴字第1110052838號訴願
05 決定），及被告111年6月30日新北府城更字第1114677496號
06 函（下稱原處分）、被告111年8月30日新北府城更字第1114
07 679325號函（下稱覆議結果函）均撤銷。二、訴訟費用由被
08 告負擔。」（本院卷一第13頁）。迭經原告變更訴之聲明，
09 嗣於113年4月16日準備程序變更訴之聲明為：「一、訴願決
10 定、覆議結果函、原處分均撤銷。二、被告應依原告於103
11 年4月28日旺字第103-021號函之申請作成核准處分。三、訴
12 訟費用由被告負擔。」（本院卷一第465頁），核其變更訴
13 之聲明之內容尚在本件固有之審理範圍，無礙兩造前就本件
14 實體爭點已為之攻擊防禦方法及證據資料之實效性，基於程
15 序經濟，本院認原告所為訴之變更，洵屬適當，應予准許。

16 二、原告受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無
17 行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第386條各款所列情形，
18 爰依被告聲請，由其一造辯論而為判決。

19 貳、事實概要：

20 一、原告於103年4月29日（被告收文日）以擔任實施者身分，以
21 103年4月28日旺字第103-021號函檢附「擬訂新北市中和區
22 南勢段955地號等48筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系
23 爭都更計畫）向被告所屬都市更新處（下稱都市更新處）申
24 請報核，被告乃自105年1月6日起辦理公開展覽30日，又於1
25 05年1月20日召開公聽會，另於106年11月8日、109年11月24
26 日分別召開第1、2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議
27 （下分別稱第1、2次專案小組會議）後，認系爭都更計畫檢
28 送資料未合規定，且第2次專案小組會議中原告自承因財務
29 問題造成計畫延宕，已徵詢取得新實施者接替，被告乃以10
30 9年12月1日新北府城更字第0000000000號函檢附第2次專案

01 小組會議紀錄，告知原告於會議紀錄送達之翌日起180日內
02 提請續審。

03 二、其後原告申請2次展延期限至111年3月1日，並於111年2月25
04 日以旺字第111-000號函檢附修正系爭都更計畫，然被告認
05 並未修正完竣，由都市更新處以111年3月15日新北更事字第
06 1114672949號函（下稱都市更新處111年3月15日函）通知原
07 告補正。原告又以111年4月13日旺字第111-0413號函（原告
08 111年4月13日函）補正系爭都更事業計畫（下稱原告111年4
09 月13日修正系爭都更計畫）。被告仍認未修正完竣，遂提請
10 111年5月19日新北市都市更新及爭議處理審議會第35次會議
11 決議駁回申請（下稱111年5月19日審議會決議），被告爰依
12 行為時（99年5月12日修正公布）都市更新條例第19條及同
13 條例施行細則第9條之1等規定，以原處分駁回。原告不服，
14 提請覆議，經覆議結果函維持原處分，原告仍不服，提起訴
15 願遭駁回後，遂提起本件訴訟。

16 參、原告主張略以：

17 一、原處分基於錯誤事實而駁回申請：

18 (一)原告111年4月13日函已依第2次專案小組會議審查意見補正
19 資料：

20 1.都市更新規畫費用部分：

21 原告111年4月13日修正系爭都更計畫附錄捌都市更新事業規
22 畫委託合約書（下稱該合約書），已依新北市都市更新權利
23 變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（下稱提列基準）第
24 2點、附表一、附表五分項說明四之規定，說明規劃費提列
25 基準為新臺幣（下同）1,217萬元，該合約書第5條及附件
26 二、附件三說明提列規劃服務費用共1,080萬元，並未高於
27 依規劃費提列基準認定之1,217萬元。

28 2.鄰房鑑定費用：

29 (1)原告111年4月13日修正系爭都更計畫依第2次專案小組審查
30 意見補充鑑定範圍圖及戶數證明：鑑定範圍圖係依據新北
31 市民政地理資訊系統查詢結果之地圖製作，並清楚附有路名、

01 巷弄名、門牌號等資訊，與門牌戶數統計清冊相對照，已可
02 判讀所述戶數位於鑑定範圍圖之何處，並可進一步核對更新
03 單元位置示意圖所示樓層數。

04 (2)倘都市更新處或被告認為該鑑定範圍圖未達判讀標準，應依
05 照都市更新條例施行細則第9之1條及新北市都市更新案件審
06 查作業要點第4點給予限期補正機會，然被告未告知原告無
07 法判讀之原因，亦未給予補正機會。

08 3.印花稅

09 (1)原告111年4月13日修正系爭都更計畫提列之印花稅已依照提
10 列基準、印花稅法及第2次專案小組審查意見所示，先扣除
11 所列契據費用中內含之5%營業稅，再乘以其費率提列印花
12 稅，即印花稅=（所列契據費用—所列契據費用之5%營業
13 稅）×0.1%。

14 (2)稅捐項目「營業稅」所指為都市更新後所有權人按其應分配
15 房地核定價值計算產生之5%營業稅，核與稅捐項目第一大
16 項之印花稅中所扣除之「所列契據費用內含之5%營業稅」
17 不同，即「營業稅」計算並不會影響印花稅之計算過程與結
18 果。

19 4.營業稅：

20 原告提列系爭都更計畫適用100年11月8日提列基準，又被告
21 108年10月3日新北府城更字第0000000000號函說明第二項：
22 適用100年11月8日提列基準提列基準之案件，是否於共同負
23 擔項目中增列營業稅，由案件實施者自行評估後決定。

24 5.原告111年4月13日修正系爭都更計畫所載公益設施面積與計
25 算圖面確實相符：

26 (1)A基地之公益設施空間設置於B棟地下一層，分為A樂齡學習
27 教室、B親子教室、C運動休息室、D閱覽室等，B基地之公益
28 設施空間設置於A棟地下一層及一層，分為A親子遊戲區、B
29 學習教室、C諮詢室、D會議室等。

30 (2)公益設施說明總圖就建物整體形狀繪製格線、標明長度及比
31 例尺，惟實無可能於總圖就畸零形狀均計載細部尺寸，故原

01 告就公益設施部分獨立繪製面積計算圖，詳加標明所有細部
02 尺寸與面積計算式，所得出之公益設施面積：A基地合計67
03 1.03平方公尺、B基地合計594.28平方公尺，訴願決定亦肯
04 認原告111年4月13日修正系爭都更計畫所載公益設施面積與
05 計算圖面確實相符。

06 (3)系爭都更計畫於第1次專案小組審議階段已提列營業稅，第2
07 次專案小組審查意見中始要求營業稅部分應依被告108年10
08 月3日新北府城更字第0000000000號函要求原告召開自辦公
09 聽會，向所有權人說明增列營業稅之緣由及財務計畫等相關
10 內容後，依程序續行小組審議，惟經原告評估後，刪除共同
11 負擔項目內所列營業稅，且都市更新後所有權人按其應分配
12 房地核定價值計算5%之營業稅由所有權人自行負擔，符合
13 原告與所有權人間合建契約之稅費負擔約定，未造成所有權
14 人權益受損，原告無須依被告108年10月3日新北府城更字第
15 0000000000號函再重新自辦公聽會等程序。

16 (二)原處分以111年5月19日審議會決議所載「考量實施者……與
17 基地西北側所有權人仍有訴訟糾紛，……，同意駁回本
18 案。」為由駁回申請。惟原告已於110年12月3日與基地西北
19 側土地所有權人於臺灣高等法院民事調解成立，該土地所有
20 權人仍願意依調解筆錄完成本案開發，故原處分基於錯誤事
21 實，已有判斷瑕疵而為違法。

22 二、原告固未檢附新舊實施者公證文件及重新簽署同意書文件，
23 惟法律效果應非逕予駁回，應為「不同意變更實施者」：

24 (一)原告出現財務問題，為避免影響地主及住戶改建時程，於第
25 2次專案會議時自行提出擬以變更實施者方式續行本件。其
26 後原告積極進行轉讓工作，惟當時因部分土地所有權人不同
27 意變更實施者，無法檢附全體所有權人重新簽署同意書，並
28 非原告故意或疏忽未檢附。況倘原告不符合變更實施者要
29 件，應僅處分「不同意變更實施者」，而非駁回系爭都市更
30 新事業計畫之全部。

01 (二)又原告已於109年進行組織調整，後續更獲得專案投資人挹
02 注資源承購土地，原告仍有續行系爭都更計畫能力，故以原
03 告擔任實施者身分提出原告111年4月13日修正系爭都更計
04 畫；又雖原告於111年4月1日至112年3月31日為暫時停業狀
05 態，惟此係出於疫情景氣及稅務考量，且暫時停業不同於清
06 算解散，公司於停業中可隨時申請復業，顯見原告於近期仍
07 有繼續營業之打算。

08 (三)縱認原告確無續行本案之能力，本案變更實施者程序僅剩最
09 後幾位所有權人待協商完畢，原處分駁回原告擔任本件實施
10 者之資格，則須依109年適用之容積新法重新申請都市更
11 新，造成土地所有權人可分得容積減少12.78%，換算為227
12 5.76平方公尺，況部分所有權人房屋屬海砂屋、亟需更新，
13 對原告及土地所有權人侵害過大、公共利益影響甚大，既非
14 適當且必要，已逾比例原則界線。

15 三、並聲明：

16 (一)訴願決定、覆議結果函、原處分均撤銷。

17 (二)被告應依原告於103年4月28日旺字第103-021號函之申請作
18 成核准處分。

19 (三)訴訟費用由被告負擔。

20 肆、被告答辯意旨略以：

21 一、原告111年4月13日函並未依第2次專案小組會議審查意見之
22 補正資料：

23 (一)都市更新規劃費用：

24 1.原告111年4月13日修正系爭都更計畫檢具該合約書係區分3
25 階段計算規劃服務費用，並以1,080萬元作為實收規劃服務
26 費用，再將付款時程區分11階段，約定各階段應給付之金
27 額，並「未」載明其規劃服務費用之提列「不」包含提列基
28 準附表五所示之項目，顯見原告就都市更新規劃費用之補
29 正，尚有未依據提列基準附表五之規定敘明相關費用之認定
30 與提列，有未（補充）說明規劃費用之情形。

01 2.該合約書依計算式計算規劃服務費用1,217萬元後，再折扣
02 以1,080萬元作為總服務費用並以此金額來提列，然該合約
03 書所載之規劃服務費用是否不高於提列基準，與該合約書約
04 定之規劃服務費用是否包含提列基準附表五所示之項目，係
05 屬二事，換言之，縱使該合約書所載之規劃服務費用不高於
06 提列基準，但倘該合約書約定之規劃服務費用有包含提列基
07 準附表五所示之項目，而原告卻以該合約書所載之金額提列
08 都市更新規劃費用即非合法。原告111年4月13日修正系爭都
09 更計畫及該合約書既均「未」說明計算規劃服務費用「不」
10 包含提列基準附表五所示項目，則縱使上開折扣後之金額未
11 高於提列基準所規定之規劃服務費，亦難據此認定原告111
12 年4月13日修正系爭都更計畫符合上開規定。原告據此主張
13 其無補充說明之必要云云，實有所誤會。

14 (二)鄰房鑑定費用：

15 1.原告稱原告111年4月13日修正系爭都更計畫已於表15-6補充
16 戶數統計清冊，且可與圖15-1相互對照、判讀所述戶數位於
17 鑑定範圍圖之何處，並可進一步核對圖2-1更新單元位置示
18 意圖所示樓層數云云。惟查：

19 (1)比對原告前於111年2月25日檢送補正之計畫書，鄰房範圍圖
20 係以19.6公尺之4倍作為鑑定範圍（即半徑78.4公尺），影
21 響範圍內鄰房戶數為217戶，然於原告111年4月13日修正系
22 爭都更計畫中，係以開挖深度22公尺之4倍作為鑑定範圍，
23 影響戶數急遽攀升，高達1,025戶，自應審慎核對、判斷其
24 所載內容之真實性。

25 (2)又表15-6雖揭示鄰房鑑定範圍之門牌，惟尚無法自圖15-1鄰
26 房鑑定範圍示意圖中逐一核對各該門牌之位置，在無法確認
27 其所揭示之鄰房建物戶數內容是否正確之情況下，原告當有
28 未（補）附鑑定範圍圖及戶數證明等資料之情。原告稱表15
29 -6與圖15-1相互對照，可據以得出戶數位於鑑定範圍圖之何
30 處云云，並非事實。

01 (3)另圖2-1更新單元位置示意圖係以更新單元為中心，以半徑2
02 50公尺所繪製之更新單元位置示意圖，在未清楚標示門牌之
03 情況下，實無法從表15-6、圖15-1相互參照得出樓層數，以
04 確定所述鑑定範圍及戶數之正確性。

05 2.原告主張被告未曾口頭告知或於書面審查意見中告知無法判
06 讀之原因，然被告於第2次專案小組審議會審查意見柒、(三)
07 已說明：「依提列基準規定『鄰房鑑定費用』應提供鑑定範
08 圍及戶數證明，請補充說明。」。又依提列基準第2點、附
09 表一規定，鄰房鑑定費用應提供鑑定範圍圖及戶數證明。上
10 開要求原告提供圖說、證明文件予被告之規定，就係協助被
11 告判斷即原告所載計畫內容之真實性、正確性。原告於111
12 年2月25日函檢送修正系爭都更計畫就此部分未為修正，經
13 被告以111年3月15日函請原告補正後，原告方提出原告111
14 年4月13日修正系爭都更計畫。原告因可歸責於己之事由怠
15 為補正，竟反向苛求被告就其所補正未符合規定之內容再次
16 給予其補正之機會，倘若如此，除非實施者多次、連續不為
17 補正，否則所有都市更新案件將可毫無補正次數限制至該案
18 件審議通過為止，顯非合理、公平，亦與都市更新條例施行
19 細則第9條之1、新北市都市更新條例審查作業要點第4點規
20 定相違背。

21 (三)印花稅：

22 原告111年4月13日修正系爭都更計畫固敘明印花稅之計算過
23 程，惟其計算式【按指印花稅=（所列契據費用－所列契據
24 費用之5%營業稅）×0.1%】不正確，且未就原告讓受之不
25 動產契據為計算，是以，縱使印花稅中有關扣除營業稅之部
26 分與「營業稅」有所不同，亦不影響原告在印花稅上有未依
27 第2次專案小組審查意見「印花稅應先扣除營業稅後再乘
28 以其費率提列」之情況。

29 (四)營業稅：

30 原告前於111年2月25日函檢送補正之計畫書有關營業稅之部
31 分，並非完全未記載，亦非揭示由所有權人自行負擔，而係

01 以更新後土地所有權人分配房屋現值x5%計算，而提列170,
02 972,770元之營業稅，與104年2月1日修正之提列基準之營業
03 稅計算方式迥異，原告未依第2次專案小組會議審查意見為
04 修正，既然原告業已於小組審議階段自行評估並決定提列營
05 業稅，辦理公聽會向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由及
06 財務計畫等相關內容後，自不得擅自於原告111年4月13日修
07 正系爭都更計畫刪除變更之。原告稱其「得」自行評估決定
08 是否增列營業稅於原告111年4月13日修正系爭都更計畫中云
09 云，實對於涉及多數不同土地、建築物所有權人權益之都市
10 更新程序有所誤解，要非可採。

11 二、變更實施者、重新簽署同意書：

12 (一)原告稱其固然無法依第2次專案小組會議變更實施者，在其
13 無法檢附全體所有權人新簽署同意書下，僅處分「不同意變
14 更實施者」即可，而非駁回云云，惟查：

15 1.觀諸原告於111年5月19日審議會中就變更程序部分表示：
16 「新實施者已努力重簽同意書及換約，老舊建物及海砂屋住
17 戶之建物同意比例已達成85%，僅餘後方土地5位所有權人正
18 在協議處理中，故還需要一些時間，土地同意比例即可符合
19 法定比例，再經新實施者調整全案計畫內容，屆時便得將變
20 更實施者等相關文件檢送至都更處，懇請再給予半年時
21 間。」，又因原告自己表示其有財務問題，造成案件延宕，
22 且其提出之簡報資料，亦以變更實施者之方式進行，足證原
23 告自無續行系爭都更計畫能力，111年5月19日審議會決議不
24 可能亦無理由作成變更先前審議結論而為「不同意變更實施
25 者」之決定。

26 2.原告主張其於111年4月1日至112年3月31日止係基於疫情景
27 氣及稅務考量為暫時停業，然其隨時可申請復業，且原告近
28 期仍有營業之打算云云，惟查，依據經濟部商業司商工登記
29 公示資料查詢服務，原告於112年4月1日至113年3月31日仍
30 繼續停業，顯非原告所述近期有營業之打算，亦證原告無繼
31 續擔任系爭都更計畫實施者之能力。

01 (二)第2次專案小組審議會決議以變更實施者方式續行本件，並
02 請原告據以修正，原告卻未檢附新舊實施者公證文件及重新
03 簽署同意書等文件，111年5月19日審議會決議依內政部營建
04 署103年12月16日營署更字第0000000000號函釋意旨，綜合
05 考量公益性、必要性、合理性及可行性等因素，認定原告無
06 續行本件之能力，基於尊重審議會多元、專業性之審議判
07 斷，且原告歷經多年仍無法修正、補正完竣之情況，故原處
08 分駁回本件原告之申請，111年5月19日審議會決議未有恣意
09 濫用及其他違法情事存在，綜合考量公益性、必要性、合理
10 性及可行性等因素，認定原告無續行本件之能力，並無不
11 當。

12 三、觀諸原告111年5月19日審議會中提出之簡報資料第3頁、第5
13 頁表示：「108年1月新舊實施者已辦理公證、之後期間持續
14 溝通整合重簽同意書+換約、109年下半年至111年1月中旬實
15 施者和後方土地所有權人發生訴訟問題、今年111年1月中旬
16 雙方達成和解協議」，而原告提出與蔡○○等之調解筆錄日
17 期為110年9月6日，與所提出上開簡報資料矛盾，則原告稱
18 其與基地西北側所有權人之爭議已達成調解之主張，已有可
19 疑。

20 四、並聲明：

21 (一)原告之訴駁回。

22 (二)訴訟費用由原告負擔。

23 伍、如事實概要欄所載之事實，有申請書（本院卷一第77、78
24 頁）、被告104年12月28日新北府城更字第0000000000號函
25 （訴願卷第215至217頁）、被告105年1月27日新北府城更字
26 第0000000000號函（訴願卷第218至228頁）、被告106年11
27 月21日新北府城更字第0000000000號函暨第1次專案小組會
28 議紀錄（訴願卷第229至230、231至243頁）、被告109年12
29 月1日新北府城更字第0000000000號函暨第2次專案小組會議
30 紀錄（本院卷一第79至80、81至87頁）、被告110年4月27日
31 新北更事字第0000000000號函（訴願卷第253至254頁）、被

01 告110年11月17日新北更事字第0000000000號函（訴願卷第2
02 55至256頁）、原告111年2月25日旺字第111-000號函檢附修
03 正系爭都更計畫等（本院卷一第89、90至109頁）、都市更
04 新處111年3月15日函（本院卷一第111至112頁）、原告111
05 年4月13日函（訴願卷第260頁）、原告111年4月13日修正系
06 爭都更計畫（外放卷，或本院卷一第113至143頁）、111年5
07 月19日審議會會議紀錄（本院卷一第145至148頁）、原處分
08 （本院卷一第149至151頁）、覆議決定（本院卷一第153至1
09 55頁）及訴願決定（本院卷一第157至168頁）附卷可稽，復
10 為兩造所不爭執，堪信為真實。

11 陸、本院之判斷：

12 一、本件應適用之法條與法理：

13 (一)都市更新條例（107年12月28日修正施行）第86條第2項規
14 定：「本條例中華民國107年12月28日修正之條文施行前已
15 報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或
16 權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1
17 項聽證規定外，得適用修正前之規定。」行為時都市更新條
18 例第19條（99年5月12日修正公布）第1項規定：「都市更新
19 事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機
20 關審議通過後核定發布實施……」第21條第2、13、16、18
21 款規定：「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事
22 項：……二、實施者。……十三、財務計畫。……十六、申
23 請獎勵項目及額度。……十八、其他應加表明之事項。」行
24 為時（103年4月25日修正公布）同條例施行細則第9條之1規
25 定：「（第1項）各級主管機關受理實施者依本條例第19條
26 或第29條規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫
27 之案件，應自受理收件日起6個月內完成審核，但情形特殊
28 者，得延長審核期限一次，最長不得逾6個月。（第2項）前
29 項申請案件經審查不合規定者，各該主管機關應敘明理由駁
30 回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期
31 補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申

01 請。」準此，審議會對於實施者擬定都市更新事業計畫申
02 請報核之案件，對於實施者之資格、財務計畫等項目等，均
03 應予以審查。

04 (二)新北市都市更新案件審查作業要點第1點規定：「新北市政府
05 府（以下簡稱本府）為執行都市更新條例施行細則（以下簡
06 稱本細則）第9條、第9條之1規定及相關審查作業，訂定本
07 要點。」第2點規定：「本要點所稱都市更新案件，指依都
08 市更新條例（以下簡稱本條例）提出之都市更新事業概要、
09 都市更新事業計畫或權利變換計畫。」第3點規定：「都市
10 更新案件經本府受理審查有下列情形之一者，應敘明理由逕
11 予駁回其申請：(一)申請人或實施者身分不符合規定，或更新
12 同意比例未達本條例第10條、第22條規定。(二)未依規定召開
13 公聽會、公聽會召開日期未於10日前刊登新聞紙3日並以專
14 屬網頁周知及張貼公告、未依規定傳單周知更新單元門牌戶
15 或未檢具公聽會相關證明文件。(三)三家估價報告書之評價基
16 準日期非為權利變換計畫報核日前6個月內。(四)都市更新事
17 業計畫範圍有重疊，先申請報核案符合本條例第22條規定且
18 無逕予駁回事由者，後案應予駁回。(五)其他未符相關法令規
19 定經主管機關審酌應予駁回其申請者。」第4點第6款規定：
20 「不屬前點逕予駁回之都市更新案件，本府應依下列規定通
21 知限期補正；屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申
22 請：……(六)第1款至第5款以外情形，第1次補正期限為30
23 日，第2次補正期限為15日。」第5點規定：「(第1項)都
24 市更新案件經新北市都市更新審議委員會（以下簡稱都更
25 會）審議後，除經都更會決議增減更新單元範圍者外，實施
26 者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成
27 並提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁
28 回其申請。(第2項)前項期間屆滿前，實施者得敘明理由
29 申請展延，第一次展延期限為180日，第二次展延期限為90
30 日。……」上開要點核乃執行母法（都市更新條例施行細則
31 第9條、第9條之1規定）之技術性、細節性行政規定，與立

01 法意旨相符，且未逾越母法之限度，被告予以適用，自無違
02 誤。

03 二、經查：

04 (一)觀諸卷附被告109年12月1日新北府城更字第0000000000號函
05 暨第2次專案小組會議紀錄（本院卷一第79至80、81至87
06 頁），會議中原告自承其財務問題造成延宕，已徵詢新實施
07 者願意接替，重新簽署同意書及合建契約等語，會議紀錄
08 柒、五(一)、(三)記載：「柒、五、新北市政府財政局幹事（書
09 面意見）：(一)第15-4頁（按指系爭都更計畫），依提列基準
10 規定都市更新規劃費用應依實際狀況認列，並應檢具契約影
11 本佐證，惟附錄捌、都市更新事業規劃委託合約書未說明規
12 劃費用，請補充說明。……(三)第15-5頁，依提列基準規定鄰
13 房鑑定費用應提供鑑定範圍及戶數證明，請補充說明。……
14 另該費用與第15-9頁所列不一致，建請一併釐清。……」十
15 (一)、(二)、(三)、(五)記載：「十、新北市政府都市更新處：(一)供
16 社區使用公益設施，其面積（P.10-2）與圖面（P.10-5）不
17 符，請修正。(二)廢巷改道部分，爰請補充是否會影響地下5
18 大管線系統等相關管線設施部分之相關單位之函詢結果。(三)
19 印花稅應先扣除營業稅後再乘以其費率提列，請修正。……
20 (五)有關依100年11月8日『新北市都市更新權利變換計畫提列
21 共同負擔項目及金額基準表〈按指提列基準〉』案件增列營
22 業稅，應依市府108年10月3日新北府城更字第0000000000號
23 函辦理，於小組審議階段案件應由實施者依相關規定自行辦
24 理公聽會向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由及財務計畫
25 等相關內容後，依程序續行小組審議，另其計算方式應依10
26 4年2月1日『新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項
27 目及金額基準表〈按指提列基準〉』之營業稅計算方式，請
28 釐清修正。」捌、二(一)記載：「捌、委員綜合意見：……
29 二、都市更新：(一)有關實施者於會上表示應（按指"因"）其
30 公司財務問題，無法續行本案，故考量地主之權益，擬以變
31 更實施者方式續行一事，請實施者儘速辦理相關作業。另本

01 案變更實施者後，整體規劃設計勢必會具相當幅度地調整，
02 建議應重新辦理公開展覽、公聽會等必要程序，以維各所有
03 權人之權益。……」玖、一記載：「玖、結論：一、有關本
04 案以變更實施者方式續行部分原則同意，另倘本案規劃內容
05 變動幅度過大，應重新辦理公開展覽、公聽會等相關程序
06 後，續提下次專案小組審議。……」此部分事實合先認定。

07 (二)其後，被告以109年12月1日新北府城更字第0000000000號函
08 檢附上開會議紀錄，告知原告於會議紀錄送達之翌日起180
09 日內提請續審，其後原告申請2次展延期限至111年3月1日，
10 並於111年2月25日以旺字第111-000號函檢附修正系爭都更
11 計畫，然由都市更新處111年3月15日函通知原告補正，原告
12 乃以原告111年4月13日函檢附原告111年4月13日修正系爭都
13 更計畫補正等節，業經認定如前，可知原告已知第2次專案
14 小組會議紀錄之內容，並依法申請延展期限，於111年2月25
15 日固曾檢附修正系爭都更計畫，然仍未修正完畢，都市更新
16 處111年3月15日函通知原告補正，原告乃以原告111年4月13
17 日函檢附原告111年4月13日修正系爭都更計畫補正。

18 (三)本院認原告111年4月13日函及檢附原告111年4月13日修正系
19 爭都更計畫未依第2次專案小組會議審查意見補正，理由如
20 下：

21 1.第2次專案小組會議紀錄柒、五(一)關於都市更新規劃費用部
22 分：

23 (1)按104年1月16日提列基準第2點規定：「依都市更新條例第5
24 1條及都市更新權利變換實施辦法第19條規定，得提列之共
25 同負擔項目及費用如下：其內容詳如提列總表（如附表一）
26 ……」附表一規定：「……貳、權利變換費用：一、調查
27 費：(一)都市更新規劃費用：依實際狀況認列，並應檢具契約
28 影本佐證，且不得高於規劃費提列基準。……」附表五規
29 定：「一、都市更新規劃基準費用……說明：(一)政府規費。
30 (二)權利關係人土地使用同意書取得。(三)加強山坡地審查、交
31 通影響評估、環境影響評估。(四)其他更新作業所需之必要技

01 師簽證費及本提列基準以提列之其他項目。三、變更規劃費
02 另計。」。

03 (2)觀諸卷附原告111年4月13日修正系爭都更計畫（外放卷）附
04 錄捌之該合約書（附錄54頁，本院卷一第133頁）第5條記
05 載：「服務費用及付款方式、本約服務總費用為新台幣（以
06 下同）壹仟零捌拾萬元整（含稅）。詳附件二、規劃服務費
07 用計算說明。……」附件二（附錄56頁，本院卷一第135
08 頁）記載：「規劃服務費用計算說明一、說明：本件人數為
09 88人，土地面積為……。二、計算式：(一)第一階段：發起。
10 可行性評估：30萬元。(二)第二階段：擬：……。1.基數：10
11 0萬元。2.以更新單元土地面積……計算：……。3.以權利
12 人人數計算：……(三)第三階段：執行。成果備查階段：150
13 萬元……合計：1,217萬元。三、實收費用：經折扣後，實
14 收服務費為新台幣壹仟零捌拾萬元整。」，可知原告111年4
15 月13日修正系爭都更計畫附錄捌之該合約書「未」載明或說
16 明其規劃服務費用之認定及提列「不」包含關於提列基準附
17 表五所示項目費用，而未依第2次專案小組會議審查意見補
18 正。

19 (3)原告固以該合約書所載規劃服務費用不高於提列基準，而主
20 張已補正此部分、無須補充說明云云，然該合約書所載規劃
21 服務費用不高於提列基準規劃服務費用，與有無載明規劃服
22 務費用之認定及提列「不」包含關於提列基準附表五所示項
23 目費用，係屬二事。原告據此主張其無補充說明之必要云
24 云，實有所誤會。

25 2.第2次專案小組會議紀錄柒、五(三)關於鄰房鑑定費用部分：

26 (1)按104年1月16日提列基準第2點附表一規定：「……貳、權
27 利變換費用：一、調查費：……(五)鄰房鑑定費用：……2.應
28 提供鑑定範圍圖及戶數證明。……」。

29 (2)觀諸卷附原告111年4月13日修正系爭都更計畫（外放卷第15
30 -5至15-8頁，本院卷一第127至131頁），固提供鄰房鑑定範
31 圍門牌統計表（表15-6）、鄰房鑑定範圍示意圖（圖15-

01 1) , 然鄰房鑑定範圍示意圖 (圖15-1) 僅顯示各該地址門
02 牌號碼, 並無樓層數、戶數, 無法自鄰房鑑定範圍示意圖
03 (圖15-1) 中逐一核對鄰房鑑定範圍門牌統計表 (表15-6)
04 所列各該門牌戶數, 則原告仍未補附鑑定範圍圖及戶數證
05 明, 而未依第2次專案小組會議審查意見補正。原告主張表1
06 5-6可與圖15-1相互對照、判讀所述戶數位於鑑定範圍圖之
07 何處云云, 並不可採。

08 (3)原告固稱表15-6與圖15-1、圖2-1更新單元位置示意圖相互
09 對照, 且被告事前未明確告知無法判讀之原因云云。惟查,
10 細繹更新單元位置示意圖 (圖2-1, 外放卷第2-2頁) 係以更
11 新單元為中心, 以半徑250公尺所繪製更新單元位置示意
12 圖, 並未清楚標示門牌號碼, 並無法與表15-6、圖15-1相互
13 比對確認樓層數、戶數, 原告爭執以上開圖表相互對照即為
14 補正云云, 並不可採; 又第2次專案小組會議審查意見柒、
15 五(三)已載明: 依提列基準規定『鄰房鑑定費用』應提供鑑定
16 範圍及戶數證明, 請補充說明。(已如前述), 原告出席第
17 2次專案小組會議, 且經被告109年12月1日新北府城更第109
18 4713979號函檢附上開會議紀錄通知, 其推諉被告未明確告
19 知無法判讀原因云云, 委不可採。

20 3.第2次專案小組會議紀錄柒、十(三)關於印花稅部分:

21 (1)按104年1月16日提列基準第2點附表一規定: 「……肆、稅
22 捐: 一、印花稅: 依印花稅法第5條規定提列。……」。

23 (2)觀諸卷附原告111年4月13日修正系爭都更計畫記載: 「4.稅
24 捐(1)印花稅=[所列契據費用-所列契據費用之5%營業稅]×
25 0.1%; 所列契據費用=(建築設計費……+營建費用……+
26 都市更新規劃費用……+不動產估價費用……+土地鑑界
27 費……+鑽探費用……+鄰房鑑定費……+更新前土地及建
28 物測量費……+地籍整理費用……+信託費用……+容積移
29 轉費用……); ……(2)營業稅: 本案由所有權人自行負
30 擔。」(外放卷第15-9頁, 本院卷一第131頁), 可知原告
31 就營業稅部分並未載明確金額, 繼而被告無法確認須扣除營

01 業稅之印花稅金額，足見原告未依第2次專案小組會議審查
02 意見補正至明。另第2次專案小組會議審查意見既已明確要
03 求原告須將印花稅扣除營業稅，而要求原告須增列營業稅，
04 且原告既已決定增列營業稅，自應明載金額，故其主張
05 「得」自行評估決定是否增列營業稅於原告111年4月13日修
06 正系爭都更計畫中云云，已不可採。

07 4.第2次專案小組會議紀錄柒、十(五)關於增列營業稅應自行辦
08 理公聽會等程序部分：

09 觀諸卷附原告前於111年2月25日檢送補正之計畫書有關營業
10 稅部分記載：「營業稅=更新後土地所有權人分配房屋現值×
11 5%……=170,972,770(元)」(本院卷一第105頁)，然原
12 告111年4月13日修正系爭都更計畫記載4.稅捐(2)營業稅：本
13 案由所有權人自行負擔(外放卷第15-9頁，本院卷一第131
14 頁)前後迥異，已影響土地所有權人等權益，且原告既自行
15 評估決定提列營業稅，應依被告108年10月3日新北府城更字
16 第0000000000號函辦理，自行辦理公聽會向所有權人妥予說
17 明增列營業稅之緣由及財務計畫等相關內容後，依程序續行
18 小組審議，然原告並未再行辦理公聽會等程序，而未依第2
19 次專案小組會議審查意見補正。

20 5.第2次專案小組會議紀錄捌、二(-)、玖、一關於提出變更實
21 施者資料、重辦公開展覽等程序部分：

22 (1)原告111年4月13日修正系爭都更計畫記載實施者為原告，並
23 未提及變更實施者乙節，有原告111年4月13日修正系爭都更
24 計畫(外放卷第3-1頁)在卷可參，亦為兩造所不爭執，則
25 原告未依第2次專案小組會議審查意見補正此部分資料，合
26 先敘明。

27 (2)其次，第2次專案小組會議中原告自承其財務問題造成延
28 宕，已徵詢新實施者願意接替，重新簽署同意書及合建契約
29 等語(已如前述)，參以原告自108年4月1日起迄114年3月3
30 1日止停業乙情，有經濟部商業司商工登記公示資料查詢服

01 務資料（本院卷二第59、93至110頁）在卷可考，故原告自1
02 08年4月1日起迄今無續行實施系爭都更計畫之能力至明。

03 (3)原告固主張其第2次專案小組會議後積極進行轉讓系爭都更
04 計畫，並提出其與專案投資公司土地買賣讓渡契約書（本院
05 卷一第369至376頁）、轉讓系爭都更計畫與樸恆建設股份有
06 限公司契約書（本院卷一第379至380頁）為據，然原告訴訟
07 代理人亦自承與部分後方土地所有權人協商受阻，而無法取
08 得所有權人重新簽署之同意書等語（本院卷一第362頁），
09 亦徵原告未依第2次專案小組會議紀錄提出變更實施者資
10 料、重辦公開展覽等程序。

11 (四)原告未與系爭都更計畫基地西北側所有權人解決訴訟糾紛：

12 1.觀諸111年5月19日審議會決議（本院卷一第148頁）載明
13 「……實施者……且與基地西北側所有權人仍有訴訟糾
14 紛……」，又兩造均不否認斯時原告仍與基地西北側土地所
15 有權人有訴訟糾紛乙節，此部分事實先予認定。

16 2.原告主張其已與基地西北側土地所有權人調解成立云云，然
17 觀諸其提出之調解筆錄2份（本院卷一第37至39、365至367
18 頁），其中原告與蔡○○等之調解筆錄未記載究係針對何筆
19 土地調解成立，無從比對蔡○○等是否為系爭都更計畫基地
20 西北側土地所有權人；又原告與方○○等之調解筆錄固記載
21 係針對都市計畫道路之持分土地，然並無法佐證原告是否與
22 全部基地西北側土地所有權人調解成立，則原告此部分主張
23 並不可採。

24 (五)承上，111年5月19日審議會決議認定原告無續行本案之能
25 力，且與基地西北側土地所有權人有訴訟糾紛，基於保障危
26 險建物加速重建，避免案件無正當理由，無限期延宕……同
27 意駁回本案，有111年5月19日審議會會議紀錄（訴願卷第26
28 1至266頁）在卷可佐，並非無據，則被告以原告未依第2次
29 專案小組會議審查意見限期補正，及111年5月19日審議會決
30 議原告無續行本案之能力，並與基地西北側土地所有權人有
31 訴訟糾紛為由，依行為時都市更新條例第19條及同條例施行

01 細則第9條之1等規定，以原處分駁回原告就系爭都更計畫之
02 核定申請，自無違誤。覆議結果函、訴願決定遞予維持，於
03 法有據，原告訴請撤銷，及被告應就其申請系爭都更計畫作
04 成核定之行政處分，為無理由，應予駁回。

05 柒、兩造其餘攻擊防禦方法均與本件判決結果不生影響，故不逐
06 一論述，併此敘明。

07 據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日

09 審判長法官 鍾啟煌

10 法官 李毓華

11 法官 蔡如惠

12 一、上為正本係照原本作成。

13 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭
14 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
15 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，
16 應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附
17 繕本）。

18 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，
19 逕以裁定駁回。

20 四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟
21 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不
22 委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。
23

得不委任律師為 訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。

01

	3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
<p>是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。</p>	

02

中 華 民 國 114 年 4 月 10 日

03

書記官 陳湘文